Optimaler Grundriss! 2 Zimmerwohnung mit ostseitigem Balkon

SZ

Objektnummer: 141/83906

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2334 Vösendorf
Baujahr:	2024
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	49,82 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	237.100,00 €

Ihr Ansprechpartner

Petra Merkader

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 669
H +43 676 834 34 669

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

©kosaplaner gmbh

HANDLER
Wir bauen seit
Generationen.

Fliesenbelag | Parkett | Beton

Stand 25.02.2025 | Änderungen vorbehalten. Planmaße sind Rohbaumaße und für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Heizkörper unmaßstäblich.

Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnanlage vereint stilvollen Wohnkomfort mit einem ganzheitlichen Lebenskonzept – ideal für Familien, als Zweitwohnsitz und alle, die Gemeinschaft und Nachhaltigkeit schätzen. Vor Ort erwartet Sie mehr als nur Wohnraum: Ein integrierter Kindergarten, Car-Sharing, Leihfahrräder und weitere smarte Services machen den Alltag leichter und sorgen für echte Lebensqualität.

Wohnen mit Komfort und Verantwortung
Die modernen Wohnungen überzeugen durch intelligente Grundrisse, große Fensterflächen, großzügige Balkone, Terrassen oder Eigengärten und hochwertige Ausstattung. Helle Räume und gepflegte Gemeinschaftsflächen schaffen ein wohnliches, familienfreundliches Umfeld.

Nachhaltig leben – urban angebunden
Durch energieeffiziente Bauweise, moderne Technik und ein innovatives Mobilitätskonzept profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten und einem umweltschonenden Lebensstil. Wiese, Wald und Wasser liegen in unmittelbarer Nähe – gleichzeitig sind Nahversorger, Schulen und die Wiener Innenstadt schnell erreichbar.

Diese kompakte und charmante Wohnung, mit einer Wohnnutzfläche von ca. 49,82 m², überzeugt durch eine helle Atmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen Balkon. Ideal für Singles oder Paare, die stilvoll wohnen möchten.

Highlights der Wohnung:
- großer Vorraum mit reichlich Platz für Garderobe und Stauraum
- lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit moderner Küchenzeile und direktem Zugang zum ca. 10 m² großen, östlich ausgerichteten Balkon. Perfekt für ein Frühstück in der Morgensonne
- gemütliches Schlafzimmer ebenfalls mit direktem Zugang zum Balkon
- funktionales und komfortabeles Badezimmer mit Dusche
- für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt ein separates WC mit Handwaschbecken
- ein zugeordnetes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum

Die Wohnung bietet ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und einem offenen Grundriss. Ob als Rückzugsort oder als stilvoller Lebensmittelpunkt, hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Funktionalität und Wohlfühlambiente.

Ausstattung:
- Komfort-Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaik
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Lift
- hochwertiger Eicheparkett in allen Wohnräumen
- zeitlos elegantes Feinsteinzeug 30x60 in den Sanitärbereichen

- manuell bedienbare Rollläden, ausgenommen nach Norden ausgerichtete Wohnungsfenster
- Tiefgarage mit vorbereiteter Leerverrohrung für E-Ladestation

Lage und Infrastruktur:
Die hervorragende Lage garantiert optimale Erreichbarkeit: In nur 7 Gehminuten erreichen Sie die Badner Bahn, ebenso besteht eine schnelle Anbindung an die B17 sowie den Autobahnknoten Brunn am Gebirge.
Ein umfassendes Mobilitätsangebot mit Car-Sharing, Leihfahrrädern, Fahrradservicestation und öffentlichen E-Ladestationen ergänzt den modernen Wohnkomfort ideal.Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Angebote in unmittelbarer Nähe zur Verfügung – darunter ein Badeteich (Lilly Beach), TopGolf, das Fitnesscenter Manhattan, die Eventpyramide sowie der Golf- & Country Club Brunn.
Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar – allen voran das nahegelegene Westfield Shopping City Süd mit einem umfangreichen Angebot an Shops, Gastronomie und Unterhaltung.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.